

УДК 347

## НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ: ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ И ОТРАЖЕНИЯ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

© 2024 г. В. В. Кресс

*Арбитражный суд Московского округа, г. Москва*

*E-mail: 5777433@inbox.ru*

Поступила в редакцию 09.11.2024 г.

**Аннотация.** Статья посвящена анализу положений действующего гражданского законодательства о недвижимых вещах. В статье дается оценка последних нововведений, а также рассматриваются спорные вопросы, связанные с определением признаков недвижимых вещей, с целесообразностью отнесения к недвижимости участков недр, объектов незавершенного строительства. Особое внимание в статье уделено вопросу реализации в отечественном законодательстве концепции «единого объекта недвижимости». Автор пришел к выводу о том, что внесение последних изменений в гражданское законодательство в части расширения перечня объектов недвижимых вещей обусловлено комплексом причин, в первую очередь сохранением господствующей роли государственной собственности на землю, а также современным социально-экономическим состоянием рынка недвижимости и никак не свидетельствует об отказе законодателя от внедрения в отечественную правовую систему концепции единого объекта недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, признаки недвижимых вещей, государственная регистрация, земельные участки, участки недр, объект незавершенного строительства, концепция «единого объекта недвижимости».

**Цитирование:** Кресс В.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав: проблемы формирования и отражения в российском законодательстве // Государство и право. 2024. № 11. С. 103–113.

DOI: 10.31857/S1026945224110098

## REAL ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL RIGHTS: PROBLEMS OF FORMATION AND REFLECTION IN RUSSIAN LEGISLATION

© 2024 V. V. Kress

*Arbitration Court of the Moscow District, Moscow*

*E-mail: 5777433@inbox.ru*

Received 09.11.2024

**Abstract.** The article is devoted to the analysis of the provisions of the current civil legislation on immovable property. The article provides an assessment of the latest innovations, as well as discusses controversial issues related to the definition of signs of immovable things, the expediency of classifying subsurface areas and unfinished construction sites as real estate. Special attention is paid to the issue of the implementation of the concept of a “single real estate object” in domestic legislation. The author came to the conclusion that the introduction of recent changes to civil legislation in terms of expanding the list of objects of immovable things is due to a complex of reasons, primarily, the preservation of the dominant role of state ownership of land, as well as the current socio-economic state of the real estate market and does not indicate the refusal of the legislator to introduce the concept of a single real estate object into the domestic legal system.

**Key words:** immovable property, signs of immovable things, state registration, land plots, subsoil plots, an object of unfinished construction, the concept of a “single real estate object”.

**For citation:** Kress, V.V. (2024). Real estate as an object of civil rights: problems of formation and reflection in Russian legislation // *Gosudarstvo i pravo*=State and Law, No. 11, pp. 103–113.

Вещи как объекты гражданских прав подразделяются в законе на движимые и недвижимые, при этом движимыми являются по остаточному принципу все вещи, не отнесенные в силу закона к недвижимости. В этой связи, учитывая особенности правового режима последних, четкие критерии отнесения объектов к недвижимым вещам приобретают особое значение.

Конструкция ст. 130 ГК РФ позволяет классифицировать названные в ней недвижимые вещи следующим образом.

Первую группу составляют объекты, перечисленные в п. 1 указанной нормы<sup>1</sup>. Применительно к данной группе недвижимых вещей законодатель установил критерии, в первую очередь обусловленные естественными свойствами недвижимости. Речь в этом случае идет о земельном участке и об участках недр, при этом следует поддержать применяемую законодателем терминологию. Недвижимой вещью в гражданском праве не могут являться земля и недра в принципе — это сфера действия земельного законодательства. В отличие от последнего гражданское законодательство рассматривает любой объект с точки зрения реализации прав на него и вовлечения в гражданский оборот, участвовать в котором может не земля, а только ее обособленная часть — земельный участок или участок недр.

Вторым критерием отнесения к рассматриваемой группе категории «недвижимой вещи» является прочная связь вещей с землей, причем такая связь обладает собственной характеристикой (третьим законодательным критерием) — невозможностью перемещения такого объекта в пространстве

без несоразмерного ущерба его назначению<sup>2</sup>. Следует отметить, что признак прочной связи с землей вызывает немало споров в научной доктрине<sup>3</sup>.

Стоит отметить, что в научной доктрине критика установленных в законе признаков недвижимых вещей преимущественно сопровождается предложением новых критериев<sup>4</sup>. Так, по пути

<sup>2</sup> Можно предположить, что данный признак заимствован русской цивилистикой из зарубежного законодательства. Статья 525 Кодекса Наполеона в состав недвижимого имущества включает движимые вещи, прикрепленные к земле собственником. Именно в отношении таких вещей устанавливается признак «не могут быть отделены без повреждения или ухудшения части имения, к которой они прикреплены». В этом случае движимая вещь прикрепляется к земле так, что она не может быть отделена без ущерба, причем не для себя, а для имения (недвижимого имущества). Как отмечает Е.М. Тужилова-Орданская, «в российском же законодательстве первый признак не называется, а второй — распространен на более широкий круг вещей. В результате потеряна четкость в определении» (см.: Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал рос. права. 2014. № 6).

<sup>3</sup> Еще Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью» (см.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 96). Современные авторы, ставя под сомнение данный признак, аргументируют свою позицию тем, что современные технологии позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без «несоразмерного», но и без всякого ущерба их назначению. Об этом говорит Н.А. Сыродоев, добавляя, что «если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению» (см.: Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 93). Подобной позиции придерживается также Е.А. Дорожинская (см.: Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. Новосибирск, 1999. С. 15, 16).

<sup>4</sup> В числе таких критериев названы, в частности, индивидуальный характер, статичность, возможность многократного использования, сохранение первоначальной формы в течение длительного времени, полезность, фундаментальность, тенденция к росту стоимости, необходимость постоянного

<sup>1</sup> Первую группу объектов недвижимости составляют земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

расширения признаков недвижимости идет А.Н. Лузина, которая говорит о признании недвижимой вещи объектом капитального строительства<sup>5</sup>. Примечательно, что данная позиция находит отражение и в судебной практике<sup>6</sup>.

При оценке критерия «связи с землей» В.В. Кулаков предлагает принимать во внимание связанность здания или сооружения с земельным участком капитальным фундаментом, следует также учитывать долговечность постройки (временные постройки, по его мнению, не попадают под категорию недвижимой вещи), ее капитальность<sup>7</sup>. При этом к юридическим признакам недвижимой вещи автор относит такие, как законность возведения, наличие кадастрового учета и государственной регистрации прав в ЕГРН<sup>8</sup>.

Однако регистрация объекта в ЕГРН, равно как и постановка на кадастровый учет, не является отличительным признаком недвижимой вещи. Это скорее элементы правового режима объекта недвижимости, что также можно сказать и о регистрации прав на недвижимую вещь. Об этом свидетельствует и судебная практика<sup>9</sup>. Как в свое время указал Пле-

управления, низкий уровень ликвидности, значительная ценность (существенная значимость) (см.: *Болтанова Е.С.* Операции с недвижимостью: купля-продажа. Дарение. Наследование. Налогообложение. Ростов н/Д., 2002).

<sup>5</sup> По словам А.Н. Лужиной, «для признания объекта недвижимым необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке, с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил» (см.: *Лузина А.Н.* Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества. М., 2013. С. 6).

<sup>6</sup> Так, по мнению Санкт-Петербургского городского суда, «для признания гаража объектом недвижимости необходимы наличие отвода земельного участка непосредственно для строительства гаража, соблюдение разрешительного порядка возведения гаража, наличие акта приемки объекта в эксплуатацию (см.: Определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.01.2011 № 33-302/2011 // <https://sankt-peterburgsky.spb.sudrf.ru/>).

<sup>7</sup> При этом, по его мнению, само по себе наличие капитального фундамента не может свидетельствовать, что постройка является недвижимой. Здесь нужно учитывать не только возможность ее перемещения без несоразмерных затрат, но и назначение, которое можно установить из соответствующих административных разрешений.

<sup>8</sup> См.: *Кулаков В.В.* К вопросу о признаках недвижимости как критериев ее государственной регистрации // *Современный юрист.* 2020. № 2. С. 21–32.

<sup>9</sup> При разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. Постановке на кадастровый учет, государственной регистрации прав в ЕГРН должна предшествовать проверка наличия у объекта признаков недвижимого имущества (см.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2019)

нум Верховного Суда РФ, по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости<sup>10</sup>. В целом же следует отметить довольно частое использование судебной практикой не только законодательно установленных критериев, но и сформулированных в доктрине<sup>11</sup>.

Вторую группу объектов недвижимых вещей составляют движимые по своей физической природе вещные объекты, которые законодатель прямо отнес к недвижимым вещам в целях распространения на них особого правового режима недвижимости<sup>12</sup>.

Третью группу объектов составляют жилые и нежилые помещения, а также машино-места. И если

(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019) // *Бюллетень Верховного Суда РФ.* 2019. № 10).

<sup>10</sup> Поэтому, по утверждению Пленума Верховного Суда РФ, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится (см.: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // *Бюллетень Верховного Суда РФ.* 2015. № 8).

<sup>11</sup> Судебной практикой уточняются факультативные признаки недвижимости, которые восприняты как обязательные, но не названы непосредственно законом (самостоятельное хозяйственное значение, создание объекта как недвижимости с соблюдением обязательных правил и требований, подключение к инженерной инфраструктуре и др.) (см.: *Синицын С.А.* Некоторые общие особенности развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве // *Гражданское право.* 2023. № 2. С. 30–34). Так, например, в Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 01.07.2011 г. по делу № А26-6171/2010 указано, что объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям: 1) обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится; 2) обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса; 3) невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению (см.: СПС «КонсультантПлюс»).

<sup>12</sup> В их числе законодатель называет подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Примечательно, что данную группу объектов законодатель оставил открытой для дополнения: законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Следует отметить, что такой подход также поддерживается не всеми авторами. Как отмечает С.А. Синицын, «вне связи с потребностями гражданского оборота самим понятием недвижимости является нормативная возможность причисления к недвижимым вещам иного имущества по прямому указанию закона, что существенным образом размывает индивидуальность недвижимости как объекта гражданских прав» (см.: *Синицын С.А.* Указ. соч. С. 30–34).

жилые и нежилые помещения всегда были названы в числе объектов жилищного права и их включение в состав недвижимых вещей, по сути, было вопросом времени, то отнесение машино-мест к недвижимости в качестве самостоятельного объекта стало новацией гражданского законодательства. Очевидно, что по своей физической природе перечисленные объекты являются частями объектов первой группы (а именно зданий).

В результате можно утверждать, что законодатель установил критерии отнесения «рукотворных» объектов к недвижимости только в отношении первой группы недвижимых вещей, объекты третьей группы подпадают под перечисленные признаки недвижимости опосредованно, как являющиеся составными частями объекта первой группы — зданий. Считаем, что перечисленные в ст. 130 ГК РФ критерии отнесения к недвижимым вещам иных объектов являются достаточными, их смысловая нагрузка не утратила своей актуальности и в настоящее время. В этом вопросе видится возможным согласиться с Е.А. Сухановым, по мнению которого буквальное толкование установленных в законе признаков недвижимости с позиции их физических свойств искажает смысл и значение данной правовой категории<sup>13</sup>. Соглашаясь в целом с таким выводом, С.А. Сеницын добавляет, что законодательные признаки недвижимости являются техническими, экономическими, но не юридическими, позволяющими идентифицировать недвижимость как особый объект<sup>14</sup>. Примечательно, что Росреестром было предложено в принципе

отказаться от установления в законе признаков недвижимой вещи<sup>15</sup>, однако данная инициатива к настоящему времени не нашла поддержки.

Рассматривая актуальные вопросы, связанные с правовым режимом недвижимых вещей, нельзя обойти вниманием один из дискуссионных вопросов науки гражданского права — о необходимости реализации в отечественном законодательстве концепции «единого объекта недвижимости»<sup>16</sup>. При этом сторонники и противники данной концепции говорят как о ее минусах, так и о плюсах<sup>17</sup>. Одно из неоспоримых преимуществ концепции единого объекта недвижимости — возможность свободной и беспрепятственной реализации правомочий собственника земельного участка и находящихся на нем построек, использование которых без земельного участка не представляется возможным. Из чего логично вытекает вывод о предоставлении лицу права прежде всего на земельный участок, из которого вытекает соответствующее право и на находящиеся на нем постройки<sup>18</sup>.

Так, по мнению Е.А. Суханова, «собственник строения в идеале должен быть собственником земельного участка, на котором оно находится. Без этого не будет нормального оборота, и не только

<sup>13</sup> По словам Е.А. Суханова, возможность и допустимость изменения географического места нахождения объекта недвижимости также подтверждается тем обстоятельством, что недвижимость — категория юридическая, а не физическая, и главное ее свойство — не физическая «неотрывность» от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи. Физические/природные свойства вещи не составляют идентификационные признаки и свойства недвижимости как объекта гражданских прав, всецело концентрируясь на внешних описательных характеристиках свойств предметов материального мира (см.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России. М., 2013. С. 420).

<sup>14</sup> При этом, по мнению С.А. Сеницына, «используемый российским законодательством (п. 1 ст. 130 ГК РФ) признак причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи при ее перемещении в пространстве как критерий идентификации недвижимости изначально предполагает и допускает комбинированное использование и оценку экономических и технических характеристик объекта. Обусловленные перемещением объекта недвижимости бремя и затраты могут рассматриваться в значении несоразмерного ущерба объекту недвижимости, если, например, влекут за собой неэквивалентные или неразумные расходы собственника, вызванные перемещением, демонтажем, сборкой, реконструкцией объекта, а также изменение его изначальных качественных характеристик вследствие изменения места нахождения» (см.: Сеницын С.А. Указ. соч. С. 30—34).

<sup>15</sup> См.: проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» (подготовлен Росреестром) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 31.03.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>16</sup> Суть концепции «единого объекта недвижимости» заключается в классическом понимании недвижимости как исключительно земельного участка, существующего в установленных границах, в рамках которых все, что находится под земной поверхностью и над ней с улучшениями (составными частями) в виде построек, насаждений и т.д., выступает в качестве единого объекта гражданских прав.

<sup>17</sup> См., напр.: Калиниченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121—131; Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал рос. права. 2019. № 1. С. 150—158; Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1. С. 208—211.

<sup>18</sup> Более того, в соответствии с законодательством, например, Германии, где реализована концепция единого объекта недвижимости, «составные части недвижимого имущества (земельного участка) по праву ФРГ являются его частью, а такие существенные составные части земельного участка, как здания, строения, сооружения и пр., в отличие от законодательства России, даже не рассматриваются по общему правилу в качестве самостоятельных объектов гражданских прав» (см.: Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М., 2013. С. 26).



недвижимости ...»<sup>19</sup>. Примечательно также толкование ученым п. 1 ст. 130 ГК РФ: по его мнению, земельный участок и есть недвижимость, а все, что на нем находится, представляет собой составную часть земельного участка, «причем в отличие от принадлежности составная часть вещи лишена качеств отдельной, самостоятельной вещи»<sup>20</sup>. Формально такой подход, о котором говорили еще дореволюционные юристы<sup>21</sup>, также имеет право на существование, если понимать «неразрывную связь с землей» не в качестве критерия отнесения к недвижимости иных объектов, а как неразрывный характер связи, указывающий на целостность вещи. Интересно отметить, что в судебной практике уже есть прецеденты, когда суды рассматривают возведенные на земельном участке постройки в качестве его составной части<sup>22</sup>.

Вместе с тем неоднократно в научной литературе были отмечены проблемы, препятствующие внедрению в российскую правовую систему концепции «единого объекта недвижимости». В числе таких проблем называют нахождение преимущественного числа земельных участков в публичной собственности, в то время как пользование находящимися на них постройками реализуется

в соответствии с договорами<sup>23</sup>. Говоря о негативных последствиях внедрения рассматриваемой концепции, отмечают неминуемое удорожание застроенного земельного участка как единственного объекта права, проблемы с определением объекта права в отношении жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, поскольку в гражданский оборот будет включена доля в праве собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом<sup>24</sup>.

Следует отметить, что отечественный законодатель предрасположен к внедрению в российском законодательстве конструкции единого объекта недвижимости. Данный термин используется им в ряде программных документов<sup>25</sup>. По мере нормального развития гражданского оборота, когда собственник земельного участка и собственник находящихся на нем построек будет совпадать в одном лице, предполагается запретить дальнейшее разделение права собственности на земельный участок и находящееся на нем строение<sup>26</sup>. В целях реализации рассматриваемой концепции Гражданский кодекс РФ был дополнен новой ст. 133.1 о едином недвижимом комплексе, который может быть зарегистрирован как одна неделимая недвижимая вещь<sup>27</sup>.

<sup>19</sup> Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал рос. права. 2021. № 1. С. 16–22.

<sup>20</sup> Там же.

<sup>21</sup> См., напр.: Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 127 (Серия «Классика российской цивилистики»). Ю.С. Гамбаров также отмечал, что даже «в средневековом и новом праве это противоположение определяется уже не физическими свойствами вещей, а их общественно-экономическими функциями и сопровождается такими важными различиями, которые проводят резкую грань между институтами, имеющими место не столько в недвижимых и движимых имуществах, сколько в имуществах, принимаемых за недвижимые или движимые по их общественным функциям» (см.: Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. М., 2003. С. 610 (Серия «Русское юридическое наследие»)).

<sup>22</sup> Так, в информационном письме Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» указано следующее: «Собственник земельного участка имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся по существу составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка» (п. 7) (см.: Вестник ВАС РФ. 2013. № 4). В некоторых случаях суды приходят к выводу, что в качестве составных частей земельного участка должны расцениваться и всевозможные инженерные усовершенствования, которые не имеют самостоятельного функционального назначения, создаются исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживания земельного участка, где они расположены (см., напр.: постановления Президиума ВАС РФ: от 28.05.2013 № 17085/12 (Вестник ВАС РФ. 2013. № 12); от 17.01.2012 № 4777/08 (Вестник ВАС РФ. 2012. № 5); от 26.01.2010 № 11052/09 (Вестник ВАС РФ. 2010. № 5); от 20.10.2010 № 6200/10 (Вестник ВАС РФ. 2011. № 1)).

<sup>23</sup> См.: Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав. С. 16–22.

<sup>24</sup> Более подробно см.: Чаплин Н.Ю. Указ. соч. С. 150–158.

<sup>25</sup> В частности, переход на классическую модель в регулировании прав на объекты недвижимости предусмотрен в Распоряжении Правительства РФ от 10.07.2001 № 910-р (ред. от 06.06.2002) «О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002–2004 годы)» (см.: СЗ РФ. 2001. № 31, ст. 3295). О классической теории единого объекта недвижимости говорится и в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 г. (см.: Вестник ВАС РФ. 2009. № 11). Согласно п. 3.6.3 указанного документа, в Гражданском кодексе РФ должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, которая возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нем недвижимого имущества. Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нем объекта недвижимости не допускается.

<sup>26</sup> Более подробно см.: Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав. С. 16–22.

<sup>27</sup> Согласно указанной норме, если строения находятся на одном земельном участке, весь этот комплекс можно зарегистрировать в качестве одной вещи, которая в силу прямого указания в законе является неделимой. В научной доктрине данное нововведение было подвергнуто критике. Так, по мнению В.В. Витрянского, «признание единого недвижимого комплекса (технологического имущественного комплекса недвижимости) самостоятельным объектом недвижимости было обусловлено необходимостью исключения из перечня объектов недвижимого имущества предприятий, за которыми, однако, предлагалось сохранить статус особого вида имущества

Вместе с тем на фоне тенденции к неспешному переходу от множественности объектов недвижимости к концепции единства земельного участка и расположенных на нем объектов нелогичным представляется решение законодателя о расширении перечня недвижимых вещей — в разные годы к таким объектам прямо были отнесены объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места<sup>28</sup>.

Федеральным законом от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ<sup>29</sup> часть первая Гражданского кодекса РФ была дополнена двумя новыми главами, детализирующими положения о недвижимых вещах в развитие положений ст. 130 ГК РФ и об особенностях права собственности на них<sup>30</sup>. Анализ данных нововведений позволяет прийти к выводу о том, что законодатель медленно, но последовательно идет по пути внедрения концепции единого объекта недвижимости — об этом свидетельствует установление двух разных правовых режимов для строящихся зданий<sup>31</sup>.

На реализацию теории единой недвижимости, на наш взгляд, также в определенной степени направлена новая норма, устанавливающая возможность запрета или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей. Такой запрет, в частности, установлен в отношении единого недвижимого комплекса, который в силу императивной нормы является неделимой вещью. В этой связи

и самостоятельного объекта гражданских прав и гражданско-правовых сделок» (см.: *Витрянский В. В.* Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд. М., 2018).

<sup>28</sup> По мнению Е. А. Суханова, ситуация с множественностью «объектов недвижимости в российских условиях доведена до абсурда», к счастью, что такие инициативы Минэкономразвития России, как отнесение к недвижимости еще «площадок» (крыш и стен домов), не была реализована в законодательстве (см.: *Суханов Е. А.* Недвижимость в системе объектов гражданских прав. С. 16–22).

<sup>29</sup> См.: Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 52, ст. 8989.

<sup>30</sup> Глава 6.1 «Недвижимые вещи» ГК РФ включает новые ст. 141.2–141.5, гл. 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места» ГК РФ соответственно ст. 287.1–287.7.

<sup>31</sup> По общему правилу право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на котором расположены указанные объекты. Второй режим предполагает возникновение права собственности у застройщика на созданные им здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при строительстве на земельном участке, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

противоречивой является норма ст. 141.3 ГК РФ, допускающая образование зданий и сооружений (в качестве отдельных объектов недвижимых вещей) в результате раздела единого недвижимого комплекса.

Очевидно, что новые нормы, касающиеся создания новых объектов т.н. рукотворной недвижимости и возникновения на нее права собственности, в том числе правила, устанавливающие возможность раздела такой недвижимости, продиктованы социально-экономическими реалиями современного состояния рынка недвижимости, и прежде всего строительной сферы. Безусловно, одномоментное внедрение в отечественное законодательство рассматриваемой концепции — это утопия. Вместе с тем считаем возможным сократить перечень объектов недвижимости.

Так, неизменно с 1994 г. к самостоятельным объектам недвижимости законодатель относит участки недр, которые физически неразрывно связаны с земельным участком. В связи с этим в научной доктрине обсуждаются такие вопросы, как разграничение недр и земли<sup>32</sup> и объем полномочий правообладателей на эти объекты<sup>33</sup>. Но особое внимание ученых уделяется анализу того, что же выступает непосредственным объектом прав — недра или их участки, недра как природный объект или как природный ресурс<sup>34</sup> и т.д.

Первое, на что следует обратить внимание, — отсутствие легальной дефиниции понятия «участок недр» в отличие от участка земли, дефиницию которой законодатель закрепил в нормах гражданского законодательства в 2021 г. (когда был принят Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 25.12.2023; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) «О недрах»<sup>35</sup> (далее — Закон о недрах)). Соответственно, по аналогии с земельным участком понятие

<sup>32</sup> См.: *Алланина Л. М.* Гражданско-правовое регулирование отношений недропользования. Тюмень, 2011. С. 140; *Димитриев М. А.* К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Росс. судья. 2011. № 12. С. 17–20; *Калиниченко К. С.* Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. С. 22; и др.

<sup>33</sup> См., напр.: *Камышанский В. П.* О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. № 2 (26). С. 15–21.

<sup>34</sup> См.: *Прокаев А. В.* Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере недропользования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 26; *Воронина А. А.* Недра как объект гражданских правоотношений // Известия РПГУ. 2008. С. 68–72; и др.

<sup>35</sup> См.: СЗ РФ. 1995. № 10, ст. 823. Закон о недрах определяет недра как часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

«недра» относится к объекту экологических (природоохранных) отношений, в то время как «участок недр» как объект недвижимости является индивидуально-определенной вещью с установленными географическими границами<sup>36</sup>. Более того, как справедливо указывает Е.Г. Семенова, «индивидуализация участка недр не может быть осуществлена в отрыве от земельного участка над ним»<sup>37</sup>.

В соответствии с действующим законодательством участки недр исключены из свободного оборота<sup>38</sup>. По сути же, режим их использования практически исчерпывается административными разрешениями и лицензированием. Вместе с тем использование участка недр невозможно без использования соответствующего земельного участка<sup>39</sup>. Следует отметить, что такая связь земельного участка и участка недр стала основанием для доктринальной дискуссии о возможности включения участка недр в гражданский оборот как самостоятельного объекта гражданских прав<sup>40</sup>.

Выделение в качестве объекта недвижимости участка недр основано на положении ч. 2 ст. 9 Конституции РФ, допускающей их нахождение в частной собственности. Однако действующее законодательство признает недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, государственной собственностью (ст. 1.2 Закона о недрах). Это, по справедливому утверждению

Е.А. Суханова, лишает отнесение участков недр к недвижимым вещам юридического смысла<sup>41</sup>.

Напомним, что в свое время к недвижимости относились также леса и многолетние насаждения, которые были исключены<sup>42</sup> из ст. 130 ГК РФ в связи с введением в действие Лесного кодекса РФ<sup>43</sup>.

Учитывая изложенное, считаем возможным сократить перечень объектов недвижимых вещей, исключив из ст. 130 ГК РФ упоминание об участках недр.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ<sup>44</sup> была решена доктринальная дискуссия о правовом режиме объекта незавершенного строительства. По мнению Е.А. Суханова, такая недвижимая вещь не известна ни одному, кроме российского, правопорядку<sup>45</sup>. До законодательного решения указанной проблемы на правоприменительную практику существенное влияние оказала позиция Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, который в своем постановлении от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (утратило силу) отнес к недвижимому имуществу «не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом договора строительного подряда»<sup>46</sup>. Данной позиции и следовали суды нижестоящих инстанций.

Включив объекты незавершенного строительства в перечень недвижимых вещей, законодатель по какой-то причине не дал его определения, а самое главное, не установил критерии его признания недвижимостью, оставив решение данного вопроса на усмотрение правоприменительной практики.

<sup>36</sup> Как справедливо отмечает И.П. Писков, «только путем установления границ участок недр может быть обособлен от окружающих его недр и индивидуализирован. И только получив эти свойства — свойства вещи, участок недр может сделаться объектом права собственности и других гражданских прав» (см.: Писков И.П. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М., 2008. С. 382, 383).

<sup>37</sup> Семенова Е.Г. Правовой режим участка недр как объекта гражданских прав // Власть Закона. 2017. № 2. С. 177—189.

<sup>38</sup> Участки недр в силу прямого указания закона не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Данные объекты могут передаваться только в пользование и только в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами (ст. 1.2 Закона о недрах).

<sup>39</sup> В силу чего Законом о недрах (ст. 25.1, 25.2) устанавливаются основания возникновения у пользователей участков недр прав на земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недрами. Одновременно закрепляются права правообладателей земельных участков на использование для собственных нужд имеющихся в границах земельных участков общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод (ст. 19).

<sup>40</sup> См.: Димитриев М.А. Указ. соч. С. 18.

<sup>41</sup> См.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

<sup>42</sup> Согласно действующему законодательству использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

<sup>43</sup> См.: Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ (ред. от 13.06.2023; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2006. № 50, ст. 5279.

<sup>44</sup> См.: Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1, ст. 39.

<sup>45</sup> По словам ученого, «в оправдание законодателя можно лишь заметить, что особый правовой режим этих “полужастроенных” или “недозастроенных” земельных участков, в большинстве случаев находящихся к тому же в государственной (публичной) собственности, представляет собой типичное “наследие” прежнего правопорядка (в котором “котлован” или “коробка” здания считались самостоятельными имущественными ценностями)» (см.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4).

<sup>46</sup> См.: Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.



Высказывая свою позицию на этот счет в 2015 г., Пленум Верховного Суда РФ руководствовался, по всей вероятности, общими признаками «рукотворной» недвижимости — «прочной связью с землей». По мнению Пленума, разрешение вопроса о признании строящегося объекта недвижимой вещью следует исходить из того, завершены ли работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. При этом «замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)»<sup>47</sup>.

Подобная неопределенность с критериями признания рассматриваемого объекта недвижимой вещью негативно отражается и на судебной практике. В ряде случаев суды признают фундамент в качестве достаточного основания для признания объекта незавершенного строительства недвижимой вещью<sup>48</sup>, а в иных случаях отказывают в таком признании при наличии бетонного фундамента<sup>49</sup>.

Насколько же оправдано наделение данного объекта самостоятельным статусом и отвечает ли это современным социально-экономическим реалиям?

Рыночная стоимость такого объекта на уровне «завершения работ по сооружению фундамента или аналогичных им работ» значительно меньше затрат на осуществление работ по строительству самого объекта и на введение его в эксплуатацию. Кроме того, нельзя рассматривать объект незавершенного строительства и как имущественное благо, поскольку фундамент сам по себе не имеет целевого назначения. Более того, как показал обзор судебной практики, не могут быть введены

в гражданский оборот объекты незавершенного строительства, права на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке<sup>50</sup>. При этом регистрации права предшествует регистрация самого объекта незавершенного строительства. Данный процесс осложняется тем, что при рассмотрении споров, связанных с объектами незавершенного строительства, суды руководствуются тем, что «факт регистрации объекта незавершенного строительства в качестве недвижимости не лишает суд права иначе оценить правовой режим этой вещи»<sup>51</sup>.

Далее исходим из следующего. Признание объекта незавершенного строительства возможно только в отсутствие действующего договора строительного подряда, а само строительство должно быть приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено<sup>52</sup>. Если строительство велось собственником земельного участка (но по какой-то причине «законсервировано»), то, принимая во внимание концепцию единства земельного участка и возведенных на нем зданий, сооружений и т.п., выделение объекта незавершенного строительства в качестве самостоятельного объекта недвижимости нецелесообразно, но в любом случае это никак не ограничивает собственника земельного участка распорядиться им по своему усмотрению.

Иная ситуация складывается, когда собственник земельного участка предоставил его третьему лицу под капитальное строительство. Гипотетически можем представить, что по какой-то причине строительство застройщиком было «законсервировано», договор строительного подряда истек, объект не завершен и не может использоваться по его прямому назначению, застройщик в силу определенных причин не способен или не заинтересован в возобновлении строительства, при этом не осуществляет государственную регистрацию объекта и не оформляет право собственности на него. В этом случае и по истечении договора аренды

<sup>47</sup> См.: постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. 2015. № 8.

<sup>48</sup> Результат незавершенных строительных работ признают недвижимостью, если у него есть фундамент (см.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.11.2019 № Ф04-5052/2019 по делу № А46-1191/2019 // СПС «КонсультантПлюс»).

<sup>49</sup> В частности, как отметил в своем постановлении Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа, «спорная постройка не относится к объектам недвижимого имущества, поскольку наличие у спорного объекта мелкозаглубленного бетонного фундамента само по себе не позволяет отнести его с учетом требований статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к объекту недвижимости (установка временного сооружения на капитальном фундаменте не влечет отнесения такой постройки к объектам недвижимости; возведение бетонного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент часто используется также и для возведения временных сооружений)» (см.: Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13.11.2019 № Ф02-5324/2019 по делу № А19-27336/2017 // СПС «КонсультантПлюс»).

<sup>50</sup> Более подробно см.: Лужина А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учеб. пособие. М., 2017.

<sup>51</sup> См.: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.11.2018 № Ф08-9608/2018 по делу № А63-3439/2017 // СПС «КонсультантПлюс»; постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа: от 16.01.2018 № Ф02-7424/2017 по делу № А33-3574/2017; от 15.03.2018 № Ф02-705/2018 по делу № А19-19762/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>52</sup> Из сложившейся судебной практики также следует, что для государственной регистрации необходимо, чтобы строительство объекта было приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено (см.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.03.2018 № Ф05-2605/2018 // СПС «КонсультантПлюс»; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2016 № 19АП-3642/2016 // <https://19aas.arbitr.ru/>).



собственник земельного участка ограничен в использовании и распоряжении земельным участком, занятым объектом незавершенного строительства.

Примечательно, что законодатель предусмотрел на этот счет последствия только в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности — их суть заключается в возможности изъятия такого объекта в установленном законом порядке (посредством продажи с торгов и только по решению суда). Аналогичных правил в отношении «частного» собственника земельного участка в действующем гражданском законодательстве нет.

Учитывая изложенное, в целях обеспечения защиты прав собственника земельного участка, занятым объектом незавершенного строительства, а также в целях реализации концепции единства земельного участка и возведенных на нем объектов целесообразным видится исключение из перечня недвижимых вещей объекта незавершенного строительства, отнеся его к составной части земельного участка.

По мнению Е.А. Суханова, «недвижимость — категория юридическая, а не физическая и главное ее свойство — не физическая “неотрывность” от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи»<sup>53</sup>.

Однако государственная регистрация как один из основных элементов правового режима недвижимости предусмотрена и в отношении движимых вещей, например автомобилей<sup>54</sup>, ряд из которых имеет более высокую рыночную стоимость в сравнении, в частности, с жилыми помещениями. Несмотря на это законодатель совершенно справедливо, на наш взгляд, не торопится относить их к недвижимым вещам. Вместе с тем становится очевидным, что государственная регистрация объекта не является ни признаком недвижимого имущества, ни уникальной характеристикой ее правового режима. При этом следует обратить внимание на указание в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, в соответствии с которым к недвижимости относятся только те воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания, которые в силу

законодательства подлежат государственной регистрации<sup>55</sup>. Отметим, что стоимость отдельных премиальных автомобилей существенно превышает стоимость среднестатистического, к примеру, воздушного судна.

Учитывая изложенное, считаем возможным включить из состава недвижимых вещей также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и отнести их к движимому имуществу с сохранением их государственной регистрации по аналогии с автомобильным транспортом.

В результате к недвижимым вещам предлагаем относить земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, а также помещения (жилые и нежилые) и машино-места в редакции ст. 130 ГК РФ.

\* \* \*

Таким образом, внесение последних изменений в гражданское законодательство в части расширения перечня объектов недвижимых вещей обусловлено комплексом причин, в первую очередь сохранением господствующей роли государственной собственности на землю, а также современным социально-экономическим состоянием рынка недвижимости и никак не свидетельствует об отказе законодателя от внедрения в отечественную правовую систему концепции единого объекта недвижимости. Такой вывод нам позволяют сделать новации гражданского законодательства о принципе приращения — право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, на котором расположены указанные объекты.

Как отмечает Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, принятый в 2021 г. Закон «оставляет открытым вопрос о том, предлагается ли при дальнейшем развитии гражданского законодательства придерживаться концепции единого объекта недвижимости»<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.

<sup>54</sup> См.: Федеральный закон от 03.08.2018 № 283-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «О государственной регистрации транспортных средств в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2018. № 32 (ч. I), ст. 5076. Данный Закон определяет правовую и организационные основы, цели государственной регистрации транспортных средств, права и обязанности участников отношений, возникающих в связи с государственной регистрацией транспортных средств.

<sup>55</sup> См.: ст. 33 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 30.01.2024) // СЗ РФ. 1997. № 12, ст. 1383; ст. 16 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ от 07.03.2001 № 24-ФЗ (ред. от 19.10.2023) // СЗ РФ. 2001. № 11, ст. 1001; ст. Кодекса торгового мореплавания РФ от 30.04.1999 № 81-ФЗ (ред. от 19.10.2023) // СЗ РФ. 1999. № 18, ст. 2207.

<sup>56</sup> Экспертное заключение по проекту федерального закона № 47538-6/5.1 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (принято на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 21.10.2021 № 212-1/2021) // СПС «КонсультантПлюс».

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алланина Л.М. Гражданско-правовое регулирование отношений недропользования. Тюмень, 2011. С. 140.
2. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа. Дарение. Наследование. Налогообложение. Ростов н/Д., 2002.
3. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд. М., 2018.
4. Волочай Ю.А. Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. М., 2013. С. 26.
5. Воронина А.А. Недра как объект гражданских правоотношений // Известия РПГУ. 2008. С. 68–72.
6. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. М., 2003. С. 610 (Серия «Русское юридическое наследие»).
7. Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Росс. судья. 2011. № 12. С. 17–20.
8. Дорожнинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. Новосибирск, 1999. С. 15, 16.
9. Калининченко К.С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12. С. 121–131.
10. Калининченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2016. С. 22.
11. Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. № 2 (26). С. 15–21.
12. Кулаков В.В. К вопросу о признаках недвижимости как критериев ее государственной регистрации // Современный юрист. 2020. № 2. С. 21–32.
13. Лузина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: учеб. пособие. М., 2017.
14. Лузина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества. М., 2013. С. 6.
15. Писков И.П. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. М., 2008. С. 382, 383.
16. Прокаев А.В. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере недропользования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 26.
17. Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // Право и политика. 2008. № 1. С. 208–211.
18. Семенова Е.Г. Правовой режим участка недр как объекта гражданских прав // Власть Закона. 2017. № 2. С. 177–189.
19. Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 127 (Серия «Классика российской цивилистики»).
20. Сеницын С.А. Некоторые общие особенности развития категории «недвижимость» в российском гражданском праве // Гражданское право. 2023. № 2. С. 30–34.
21. Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал рос. права. 2021. № 1. С. 16–22.
22. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4.
23. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России. М., 2013. С. 420.
24. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 93.
25. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал рос. права. 2014. № 6.
26. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал рос. права. 2019. № 1. С. 150–158.
27. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 96.

## REFERENCES

1. Allanina L.M. Civil law regulation of subsoil use relations. Tyumen, 2011. P. 140 (in Russ.).
2. Boltanova E.S. Real estate transactions: purchase and sale. Donation. Inheritance. Taxation. Rostov-on-Don, 2002 (in Russ.).
3. Vitryansky V.V. Reform of Russian civil legislation: interim results. 2<sup>nd</sup> ed. M., 2018 (in Russ.).
4. Volochay Yu. A. Acquisition of ownership of real estate under a contract: a comparative analysis of the legislation of Russia and Germany. M., 2013. P. 26 (in Russ.).
5. Voronina A.A. Subsoil as an object of civil relations // News of the Russian State University. 2008. Pp. 68–72 (in Russ.).
6. Gambarov Yu. S. Civil Law. General part. M., 2003. P. 610 (Series “Russian legal heritage”) (in Russ.).
7. Dimitriev M.A. On the issue of subsurface areas as objects of civil rights // Russ. judge. 2011. No. 12. Pp. 17–20 (in Russ.).
8. Dorozhinskaya E.A. Legal regulation of real estate transactions. Novosibirsk, 1999. Pp. 15, 16 (in Russ.).
9. Kalinichenko K.S. Buildings and structures as components of a land plot. Comparative analysis of Russian and German law // Law. 2014. No. 12. Pp. 121–131 (in Russ.).
10. Kalinichenko K.S. The legal regime of a land plot and buildings and structures located on it in Russia and Germany: abstract ... PhD in Law. SPb., 2016. P. 22 (in Russ.).
11. Kamyschansky V.P. On the right to use subsoil plots in the science of Civil Law // The Power of Law. 2016. No. 2 (26). Pp. 15–21 (in Russ.).

12. *Kulakov V.V.* On the question of the signs of real estate as criteria for its state registration // *Modern lawyer*. 2020. No. 2. Pp. 21–32 (in Russ.).
13. *Luzhina A.N.* Real estate: the concept and certain types: textbook. M., 2017 (in Russ.).
14. *Luzhina A.N.* The concept of immovable property and individual objects of immovable property. M., 2013. P. 6 (in Russ.).
15. *Piskov I.P.* Property right: actual problems / res. ed. V.N. Litovkin, E.A. Sukhanov, V.V. Chubarov. M., 2008. Pp. 382, 383 (in Russ.).
16. *Prokaev A.V.* Civil law regulation of relations in the field of subsoil use: abstract ... PhD in Law. Saratov, 2010. P. 26 (in Russ.).
17. *Psel O.P.* Legal problems of implementing the principle of a single fate of a land plot and a building located on it during their inheritance // *Law and Politics*. 2008. No. 1. Pp. 208–211 (in Russ.).
18. *Semenova E.G.* The legal regime of a subsoil plot as an object of civil rights // *The Rule of Law*. 2017. No. 2. Pp. 177–189 (in Russ.).
19. *Sinaisky V.I.* Russian Civil Law. M., 2002. P. 127 (Series “Classics of Russian Civil Law”) (in Russ.).
20. *Sinitsyn S.A.* Some general features of the development of the category “real estate” in Russian Civil Law // *Civil Law*. 2023. No. 2. Pp. 30–34 (in Russ.).
21. *Sukhanov E.A.* Real estate in the system of objects of civil rights // *Journal of Russ. law*. 2021. No. 1. Pp. 16–22 (in Russ.).
22. *Sukhanov E.A.* On the concept of real estate and its impact on other civil law categories // *Herald of Civil Law*. 2008. No. 4 (in Russ.).
23. *Sukhanov E.A.* On the concept of real estate and its impact on other civil law categories // *Problems of reforming the Civil Code of Russia*. M., 2013. P. 420 (in Russ.).
24. *Syrodoev N.A.* Registration of rights to land and other immovable property // *State and Law*. 1998. No. 8. P. 93 (in Russ.).
25. *Tuzhilova-Ordanskaya E.M.* The concept and features of real estate as an object of rights under the Civil Code of the Russian Federation // *Journal of Russ. law*. 2014. No. 6 (in Russ.).
26. *Chaplin N. Yu.* The concept of a single real estate object: on the question of expediency and the possibility of its implementation in Russian legislation // *Journal of Russ. law*. 2019. No. 1. Pp. 150–158 (in Russ.).
27. *Shershenevich G.F.* Textbook of Russian Civil Law (ed. 1907). M., 1995. P. 96 (in Russ.).

#### Сведения об авторе

**КРЕСС Вячеслав Викторович** —  
кандидат юридических наук,  
Председатель Арбитражного суда  
Московского округа;  
127994 г. Москва, ул. Селезневская, д. 9

#### Authors' information

**KRESS Vyacheslav V.** —  
PhD in Law,  
Chairman of the Arbitration Court  
of the Moscow District;  
9 Seleznevskaya str., 127994 Moscow, Russia